

Landratsamt Starnberg • Postfach 14 60 • 82317 Starnberg

Vorab per e-mail

Gemeinde Gauting
Postfach 12 40
82117 Gauting

Öffnungszeiten: Bitte innerhalb der Zeiten
Mo. - Do. 7.30 - 18.00, Fr. 7.30 - 16.00
einen Termin vereinbaren

Ansprechpartner Herr Weiß

Zimmer-Nr. 267

Durchwahl 14 84 15

Telefax 14 85 31

dominik.weiss@lra-starnberg.de

Ihre Zeichen / Ihre Nachricht vom
610/11-22/Ht

Bitte in der Antwort angeben
400V-64-2-134

Starnberg 15.03.2017

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179/Gauting
„Mehrgenerationen-Campus“ i.d.F. vom 21.02.2017**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Untere Naturschutzbehörde

Die Untere Naturschutzbehörde wird ggf. eine gesonderte Stellungnahme abgeben.

Untere Immissionsschutzbehörde

Die Untere Immissionsschutzbehörde wird ggf. eine gesonderte Stellungnahme abgeben.

Kreisbauamt

Die nun vorliegende Planfassung wurde vor der Auslegung bereits intensiv vorbesprochen, unsere zwischenzeitlichen Anregungen wurden dabei weitestgehend berücksichtigt.

Daher empfehlen wir lediglich noch die Überprüfung zweier Punkte:

- Festsetzungen und Begründung zur GR: Der letzte Absatz unter Punkt E. 1.2 der Begründung entspricht nicht den GR-Festsetzungen: So greift die 50%-Überschreitung aus § 19 Abs. 2 BauNVO im vorliegenden Falle gerade nicht, da mit den 3100m² aus Festsetzung A. 1.2 eine hiervon abweichende Regelung festgesetzt wurde (demnach ist § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO einschlägig).

Hausadresse:
Strandbadstraße 2 · D-82319 Starnberg
Telefon 08151 148-0
Telefax 08151 148-292
info@LRA-starnberg.de
www.landkreis-starnberg.de
Kreissparkasse München Starnberg
Kto. 430 050 047 (BLZ 702 501 50)
VR-Bank Starnberg
Kto. 2 996 006 (BLZ 700 932 00)
So erreichen Sie uns mit den öffentlichen
Verkehrsmitteln:
S6 Starnberg sowie Bushaltestelle Landrat-
samt

Beim Abgleich des Bauantrags mit dem Bebauungsplanentwurf ist uns außerdem aufgefallen, dass die festgesetzte GR im Bauquartier 1 (der Begriff „Bauteil“ ist hier missverständlich und sollte daher redaktionell geändert werden) deutlich über die Größe des Bau- raums hinausgeht. Wir empfehlen daher, die GR maximal in der Größe des Bauraums fest- zusetzen und die übrigen benötigten Flächen wie Nebengebäude oder Verkehrsflächen allesamt unter die GR-Überschreitungsregelung zusammenzufassen.

- Zudem sollten die Aussagen zur Eingriffs-/Ausgleichsregelung in der Begründung noch- mals überprüft werden: Die (sinnvolle) Angabe von Minimierungsmaßnahmen zeigt deut- lich, dass die Eingriffsregelung generell einschlägig und durchaus auch die entsprechen- den Schutzgüter tangiert sind. Jedoch kann im beschleunigten Verfahren auf eine Ein- griffsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Weiß

Landratsamt Starnberg • Postfach 12 53 • 82302 Starnberg

Gemeinde Gauting
- Bauamt -
z.Hd. Herr Härta
Bahnhofstr. 7

82131 Gauting

Ihre Zeichen / Ihre Mail vom
02.03.2017 Az.: 610/11-22/Ht

Bitte in der Antwort angeben
Gau179 Mehrgenerationen Campus_3/413 B
Na

Technischer Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

Öffnungszeiten: Bitte innerhalb der Zeiten
Mi. + Do. 7.30 - 18.00, Fr. 7.30 - 14.00
einen Termin vereinbaren

Ansprechpartner Frau Nagel

Zimmer-Nr. 209

Durchwahl 08151/ 148-293

Telefax 08151/148- 11293

nagel.umwelt@LRA-Starnberg.de

Starnberg 29.03.2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 179/ Gauting für einen Mehrgenerationen Campus an der Starnberger Straße Fl. Nr. 220/2 Stockdorf, Gemeinde Gauting, i.d.F. vom 21.02.2017 Vollzug § 13 a 1 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Sehr geehrter Herr Härta , sehr geehrte Damen und Herren,

Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde:

I. Sachverhalt:

Die von uns in der Stellungnahme vom 10.02.2017 an den Planer gesandte Stellungnahme wurde in vorliegende Planfassung weitgehend eingearbeitet. Mit dieser Vorgehensweise besteht Einverständnis.

Empfehlung:

Sofern es dem Wunsch der Gemeinde entspricht, in der Begründung unter D) zum Immissionsschutz bzgl. „Bestand und städtebauliche Situation“ Ausführungen im Hinblick auf die Nutzung des östlich der Umgriffsfläche anschließenden Areals, Fl. Nr. 220, aufzunehmen, wird empfohlen, diese im Wege einer redaktionellen Änderung der Begründung vorzunehmen.

Satz 1/ 2. Halbsatz sollte in diesem Fall gestrichen und durch folgenden oder einen sinngemäßen Satz ersetzt werden (*Änderung fett kursiv*):

„...der südwestlich gelegenen, bestehenden Einzelhandelsnutzungen. ***Für eine angedachte zukünftige Überplanung der östlichen Grundstücksfläche, Fl. Nr. 220, mit gewerblicher Nutzung wurde im Rahmen gegenständlicher Bauleitplanung in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung durch Berechnung entsprechender Emissionskontingente abgeschätzt, dass dort eine gewerbliche Nutzung möglich ist. Bei entsprechender Planung kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund des errechneten Emissionskontingents die Errichtung unterschiedlicher Arten gewerblicher Nutzung z.B. auch die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebs mit der gegenständig geplanten Nutzung des Sondergebiets verträglich gestaltet werden können.***“

Hausadresse:
Strandbadstraße 2 · D-82319 Starnberg

Telefon 08151 148-0

Telefax 08151 148-292

info@LRA-starnberg.de

www.landkreis-starnberg.de

Kreissparkasse München Starnberg
Kto. 430 050 047 (BLZ 702 501 50)

VR-Bank Starnberg

Kto. 2 996 006 (BLZ 700 932 00)

So erreichen Sie uns mit den öffentlichen Verkehrsmitteln:
S6 Starnberg sowie Bushaltestelle Landratsamt

Begründung:

In vorliegender Planfassung fehlt empfehlungsgemäß der Hinweis Ziffer 9 Abs. 2 der im Vorabzug enthaltenen Hinweise. Die in gegenständlicher Begründung unter D) „Bestand und städtebauliche Situation“ in Satz 1/ 2. Halbsatz enthaltenen Ausführungen stehen nach hiesiger Ansicht dort wenig nachvollziehbar und mit fehlendem konkreten Bezug zu einer auf dem Grundstück Fl. Nr. 220 angedachten Folgenutzung. Nach hiesigem Verständnis sollten Vorplanungen der Gemeinde, die Auswirkungen auf die jetzige Planung haben können so erläutert werden, dass daraus hervorgeht, wie das benachbarte Grundstück überplant werden kann, ohne die Nutzung gegenständlicher Umgriffsfläche einzuschränken.

Alternativ zu unserer Textempfehlung kann der o.g. Satz 1/ 2. Halbsatz unter D) der Begründung zum BPlan auch vollständig entfallen.

Es bestehen keine weiteren Anregungen oder Empfehlungen.

Freundliche Grüße

Susanne Nagel



WWA Weilheim - Pütrichstrasse 15 - 82362 Weilheim

Gemeinde Gauting
Bahnhofstr. 7
82131 Gauting

Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum
	1-4622-STA120-5625/2017	Markus Brandtner Tel.: +49 (881) 182-207	17.03.2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 179/GAUTING Mehrgenerationen-Campus

Sehr geehrte Damen und Herren,

in unserer Stellungnahme haben wir am 17.08.2016 eine Einwendung hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung formuliert.

Im Bodengutachten werden z.T. grenzwertige Sickerbedingungen festgestellt. Die vorliegende Planung (Bebauungsplan und Erschließungsplan) zeigt, dass die überplante Fläche beinahe vollständig durch Bebauung, asphaltierte Zu- und Abwegungen, Tiefgaragen oder Plattenbeläge („Markt“) ausgenutzt wird. Die verbleibende Fläche für die Möglichkeit zum Anlegen von Sickeranlagen ist somit klein.

Vom hiesigen Standpunkt aus ist es nicht ersichtlich, weshalb die erforderlichen Sickeranlagen nicht zumindest anhand der ermittelten ungünstigen Durchlässigkeitsbeiwerte vordimensioniert werden können, um anhand dieser Kenngrößen mittels einer Flächenbilanz zwischen Bedarf und noch verfügbarem Bestand die Gewährleistung der Erschließung abzuschätzen.

Wir verweisen wiederholt auf das Urteil des BVerwG v. 21.03.2002 Az. 4 CN 14/00, wonach der Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption der Gemeinde zugrunde liegen muss, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.



Desweiteren konnten wir in den Beschlussbuchauszügen unsere Stellungnahme zur Altlastensituation vom 26.01.2017 nicht finden. Wir schlagen daher erneut vor, Nr. D.5 der Begründung um folgenden Passus zu ergänzen:

„Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.“

Zusammenfassend sehen wir mit dem gefassten Beschluss des Gemeinderats die Einwendung hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung als nicht entkräftet an und müssen diese weiterhin aufrechterhalten.

Das Landratsamt Starnberg erhält eine Kopie dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

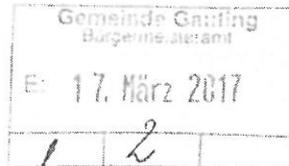
gez.

Markus Brandtner
Abteilungsleiter

LABBÉ & PARTNER
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Labbe & Partner mbB · Postfach 10 02 53 · 80983 München

- vorab per Telefax: 8 50 48 61 -
Gemeinde Gauting
Frau 1. Bürgermeisterin
Dr. Brigitte Kössinger
Bahnhofstraße 7
82131 Gauting



Labbé & Partner mbB
Rechtsanwälte
Steuerberater
Sitz München
AG München PR. 861

Rechtsanwälte
Walter Labbé
Moritz März
Anton Wald
Ludwig O. Seitz
Dr. Helmut Wölfel
Dr. Hans Neumeier
Herbert Kaltenegger
Dr. Wolfgang Leitner
Thomas Wille
Kerstin Feiler
Michael Beisse
Dr. Patrick Bühning
Johannes Mohr
Dr. Werner Pauker
Alexander Kopitsch
Gerhard Schmid
Sebastian Heidorn
Paul Kleiner
Sabrina Schneider
Barbara Finsterwalder

Unser Zeichen: 27/fk - 426/17 Tel.: 089/ 29058-127 Fax: 089/ 29058-202 E-Mail: beisse@rae-labbe.de Datum: 16.03.2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 179 „Mehrgenerationen-Campus“
hier: erneute Auslegung

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Dr. Kössinger,
sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass wir

anwaltschaftlich vertreten. Ausreichende Bevollmächtigung wird anwaltschaftlich versichert.

Namens und im Auftrag des von uns vertretenen Mandanten nehmen wir Bezug auf die bereits in den vorherigen Auslegungen von ihm selbst erho-

Steuerberater
Franz X. Böhm
Cornelia Gartmeier
Fabian Martyson

in Zusammenarbeit mit:
Sachverständiger
Karl Oberhauser

Theatinerstraße 33
80333 München

benen Einwände, die ausdrücklich aufrecht erhalten bleiben und erweitern und ergänzen diese wie folgt:

1.

Der Einwendungsführer wendet sich gegen einzelne Festsetzungen und Festlegungen, die mit der Aufstellung des im Betreff bezeichneten Bebauungsplanes einhergehen.

1.1.

Der Einwendungsführer ist Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 220 der Gemarkung Gaunting. Das Grundstück liegt im Südosten an der Starnberger Straße an.

Nordöstlich des Grundstückes befindet sich Wohnbebauung in heterogener Struktur (Reihenhäuser, Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser). Südwestlich und westlich des Grundstückes des Einwendungsführers befindet sich ein Einkaufsmarkt (Lidl) sowie ein Getränkemarkt (Fristo).

Das nordwestlich angrenzende Grundstück mit der Fl.Nr. 220/2 ist – ebenso wie das Grundstück des Einwendungsführers – derzeit unbebaut. Das Grundstück liegt an keiner öffentlichen Verkehrsfläche an; im nordwestlichen Bereich an das Grundstück Fl.Nr. 220/2 schließt sich ein mit Bäumen bestandener Hangbereich an.

Die derzeit unbebaute Fläche der Grundstücke Fl.Nrn. 220 und 220/2 weist eine Ausdehnung in der Breite von ca. 65 m und in der Länge – von der Starnberger Straße bis zum Hangfuß – von ca. 210 m auf, wobei das Grundstück des Einwendungsführers in etwa quadratisch ist, also sowohl in Länge wie in Breite Maße von ca. 65 m hat.

Südöstlich der Starnberger Straße schließt sich ein Autohaus mit Werkstatt und Tankstelle an, welches einen Teil der Stellplatzfläche vor dem Einkaufsmarkt als Abstellfläche für Repa-

raturfahrzeuge mitbenutzt. Im Übrigen befinden sich südlich der Starnberger Straße kleinere Einzelhandelsgeschäfte und Wohnnutzung.

1.2.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179 beabsichtigt die Gemeinde Gauting die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines „Mehrgenerationen-Campusses“ zu schaffen.

Hierzu ist beabsichtigt die durch die Vorhabensträgerin mehrere Gebäude zu errichten, in denen eine stationäre Altenpflege sowie eine Tagespflege betrieben werden soll. Des Weiteren ist vorgesehen „betreutes Wohnen“ und eine Kindertagesstätte sowie sonstige Wohnungen.

Die gewünschten Gebäude werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Baugrenzen) planungsrechtlich festgesetzt. Die parallel zur Grundstücksgrenze mit dem Grundstück Fl.Nr. 220 verlaufende Baugrenze befindet sich in einer Entfernung von 7,87 m zur Grundstücksgrenze.

Die mögliche Wandhöhe dieses Bauteiles beträgt 11,2 m.

Die Erschließung des Mehrgenerationen-Campus ist über die vorhandene Zufahrt und Parkplatzfläche des südwestlich benachbarten Einzelhandels vorgesehen. Damit wird die Zufahrt entlang der gesamten südwestlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Fl.Nr. 220 zum Grundstück Fl.Nr. 230/3 entlangführen.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass sich das Plangebiet im Innenbereich der Gemeinde Gauting befinde. Die kubischen Erscheinungsformen der neuen dreigeschossigen Gebäude würden eine deutliche Zäsur zu dem umgebenden Gebäudebestand schaffen. Der **großzügige Abstand der Gebäude untereinander** ermögliche eine parkartige Begrünung der Freiflächen (Hervorhebung durch Unterzeichner). Im Plangebiet würden über Wandhöhe und Baugrenzen die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO

festgesetzt. Somit würden in Teilbereichen Abstandsflächenverkürzungen ermöglicht, die „normalen“ Abstandsflächen nach der BayBO würden dann im Baugebiet nicht mehr gelten. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung im Plangebiet und auf den angrenzenden Baugebieten sei aber noch gegeben. Auch zum Nachbargrundstück Fl.Nr. 220 hin ergebe sich eine Verkürzung der Abstandsfläche, eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung könne aber gewährleistet werden.

Im Hinblick auf den Immissionsschutz wird in der Begründung ausgeführt, dass eine Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Müller-BBM eingeholt worden sei. Auch sei vorsorglich geprüft worden, ob sich durch die geplanten Nutzungen des Mehrgenerationen-Campus Einschränkungen für die zukünftige Nutzung des Grundstückes Fl.Nr. 220 ergeben würden, die die Möglichkeiten zur gewerblichen Nutzung gegenüber der bestehenden Situation erheblich einschränken. Die schalltechnische Untersuchung komme zu dem Ergebnis, dass das Grundstück Fl.Nr. 220 bereits jetzt im Hinblick auf die maximal mögliche Geräusentwicklung durch die benachbarte Wohnnutzung eingeschränkt sei. Eine geräuschintensive Nachnutzung auf dem Grundstück sei auch ohne Berücksichtigung des Mehrgenerationen-Campus nicht möglich. Durch das Heranrücken der Wohnbebauung im Nordwesten werde lediglich die Möglichkeit zu einer erhöhten richtungsbezogenen Lärmentwicklung nach Nordwesten in der Tageszeit genommen. Die Gemeinde habe sich dafür entschieden, diese Einschränkung im zulässigen Lärmaufkommen abzuwägen und keine weiteren Schallschutzmaßnahmen im Bauteil 1 zu fordern.

2.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes bedarf im Hinblick auf die Abstandsflächen und auf die immissionsschutzrechtlichen Festlegungen hin Änderungen, um rechtswirksam aufgestellt werden zu können.

2.1.

Gemäß § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Hierzu haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, § 1 Abs. 3 BauGB.

Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne ist insbesondere das in § 1 Abs. 7 BauGB niedergelegte Abwägungsgebot zu beachten. So sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das sog. Gebot der planerischen Konfliktbewältigung ist dabei u. a. Teil des Abwägungsgebotes. Danach muss jeder Bauleitplan die ihm zuzurechnenden Konflikte bewältigen. Das gilt sowohl für bereits bestehende als auch für durch die Planung neu aufgeworfene Konflikte.

2.2.

Vorliegend ist festzustellen, dass jedenfalls in Teilen die Bauleitplanung abwägungsfehlerhaft ist. So lässt sich keine tragfähige Begründung finden für die Abstandsflächenverkürzung zum Grundstück des Einwendungsführers hin.

Im Hinblick auf die mit und durch die Planung hervorgerufene Emissions- und Immissionsproblematik ist festzustellen, dass es an einer vollständigen Sachverhaltsermittlung fehlt und die Konfliktlösung auch im Übrigen nicht vollständig ist.

Im Einzelnen wie folgt:

2.2.1. Abstandsflächen

Vorliegend wird die Abstandsflächenverkürzung vor allem damit begründet, dass mit der vorgesehenen Stellung der baulichen Anlagen im Umgriff des Bebauungsplanes großzügige Freiflächen im inneren Bereich des Plangebietes geschaffen werden könnten. Damit geht die Abstandsflächenverkürzung zu den Grenzen des Plangebietes ausschließlich zu Lasten der angrenzenden Grundstückseigentümer. Die Schaffung von Freiflächen im inneren Bereich

des Plangebietes und der damit einhergehende positive Effekt im Hinblick auf die abstandsflächenrechtlichen Belange wird unter Inkaufnahme negativer abstandsflächenrechtlicher Belange für die Nachbarn des Plangebietes festgelegt.

Die damit einhergehende Beeinträchtigung der privaten Belange der Nachbarn lässt sich insoweit nicht rechtfertigen.

Hinzu kommt noch, dass im Rahmen der Begründung zur Abstandsflächenverkürzung übersehen worden ist, dass sich die Abstandsflächen nicht nur über die Baugrenzen, sondern auch über die Wandhöhen bestimmen. So lässt sich durch eine entsprechende Reduzierung der Wandhöhen des Bauteiles 1 die städtebaulich gewünschte Schaffung von Freiflächen im Inneren des Plangebietes unter gleichzeitiger Einhaltung der gesetzlich vorgesehenen Abstandsflächen des Art. 6 BayBO zu dem Nachbargrundstück hin erreichen. So wäre bei einer zweigeschossigen Ausführung des Bauteiles 1 – die sich ohnehin in die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung unkritischer einfügt – ohne Weiteres möglich, die Abstandsflächen zum Grundstück Fl.Nr. 220 der Gemarkung Gauting hin auch ohne Verschiebung der Baugrenzen zu erreichen. Dies erscheint nicht zuletzt deshalb ohnehin angebracht, da für die Höhenentwicklung des Bauteils 1 keinerlei städtebauliche Gründe, allenfalls finanzielle Vorstellungen der Vorhabensträgerin sprechen.

2.2.2. Lärmemissionen und -immissionen

Im Hinblick auf die möglichen Einschränkungen der gewerblichen Nutzung des Grundstückes Fl.Nr. 220 durch die Bebauung im Umgriff des Plangebietes wird derzeit übersehen, dass die Einschränkung einer erhöhten, richtungsbezogenen Lärmentwicklung nach Nordwesten, die mit der Bauleitplanung einhergeht, ganz erheblich ist. Schließlich ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der richtungsbezogenen Lärmentwicklung in Richtung Nordwesten möglicherweise um die einzige richtungsbezogene Lärmemissionsmöglichkeit für eine gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 220 der Gemarkung Gauting handelt. Wie zunächst richtig festgestellt wird, ist eine Emissionseinschränkung des Grundstückes bereits durch die Bebauung im Bereich der Schulstraße gegeben. Auch auf die gegenüberliegende

Seite der Starnberger Straße hin ist aufgrund der dort vorhandenen Nutzungen eine Einschränkung zumindest vorstellbar.

In Konsequenz hat dies zur Folge, dass nicht nur über den Entzug einer erhöhten richtungsbezogenen Lärmentwicklung in Richtung Nordwesten nachzudenken ist, sondern zu überlegen ist, ob damit überhaupt noch eine sinnvolle gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück denkbar ist.

Des Weiteren wurde bis dato Folgendes außer Acht gelassen: das Grundstück Fl.Nr. 220 der Gemarkung Gauting ist nach § 34 BauGB bebaubar. Wie auch in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Gemeinde Gauting richtig ausgeführt wird, befindet sich das Plangebiet „im Innenbereich im südwestlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Gauting“, also in einem nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich.

Damit sind auf dem Grundstück des Einwendungsführers all diejenigen Nutzungen vorstellbar, die sich der Art nach in die Umgebung einfügen, die also letztendlich in der Umgebung bereits vorhanden sind. Damit ist aber nicht nur die von der Gemeinde angesprochene und möglicherweise beabsichtigte gewerbliche Nutzung „SO Einzelhandel“ auf dem Grundstück des Einwendungsführers denkbar, sondern auch eine Wohnbebauung. Hier ist zu prüfen, inwieweit sich die Lärmsituation auf dem Grundstück des Einwendungsführers durch die stärkere Frequentierung im Zufahrtsbereich zum Lidl-Markt und zum Plangebiet verschlechtert und welche derzeit möglichen Nutzungen neben einer möglichen gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück des Einwendungsführers zunichte gemacht werden.

Insoweit fehlt momentan jeglicher Anhaltspunkt in den Planunterlagen mit der Folge, dass der Bebauungsplan aufgrund eines Abwägungsausfalles gem. § 1 Abs. 7 BauGB unwirksam wäre.

3.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es jedenfalls einzelner Nachbesserungen und Abänderungen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes bedarf, um diesen abwägungsfehlerfrei aufstellen zu können.

Für klärende Gespräche diesbezüglich stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Beisse
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht